# Auszug

aus der

# Inaugural-Dissertation

## Die Tätigkeit der Baugenossenschaften im vormaligen Königreich Sachsen während des Krieges

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

eingereicht zwecks Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde an der hohen rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der vereinigten Friedrichs-Universität Halle-Wittenberg von **Gustav Herbert Fischer**-Rathewalde.

Der große industrielle Aufschwung in Deutschland, der seinen ersten Anfang in der sogenannten „Gründerperiode" nach 1870 findet, mußte naturgemäß auch starke soziale Umwälzungen mit sich bringen. Waren bisher selbst in den größten Städten durchschnittlich gesunde Wohnungsverhältnisse vorhanden, so mußten durch das starke Anwachsen der Bevölkerung auf dem Lande große Massen, die in der Landwirtschaft selbst keine Beschäftigung mehr finden konnten, sich der Industrie zuwenden und damit die Wohnverhältnisse in den Industriezentren stark herabdrücken. Der von Schulze-Delitzsch im Jahre 1847 aufgenommene Gedanke der „Selbsthilfe" wurde auch bald von den Wohnungsuchenden aufgegriffen und der Wohnungsnot durch Errichtung von baugenossenschaftlichen Wohnungen zu steuern gesucht.

Im vormaligen Königreich Sachsen, in dem als dem dichtbevölkertsten Lande im Deutschen Reiche die Wohnungsfrage besonders

Diss. Halle

brennend geworden war, wurde bereits 1873 in Mittweida ein „Spar- und Bauverein" und 1874 in Meißen ein „Bauverein" gegründet. Die damals allerdings noch mangelhafte Rechtsform für Genossenschaften, die lediglich eine unbeschränkte Haftung kannte, ließ nur wenig Bauvereine entstehen. Erst nach der Einführung der beschränkten Haftung durch die Novelle vom 25. Mai 1898 zum Genossenschaftsgesetz vom 1. Mai 1889 wurde eine bessere Basis für Baugenossenschaften geschaffen. Die Hauptgründerperiode fiel in die Jahre 1910 bis 1913. Der starke Aufschwung bewirkte bereits im Jahre 1912 einen Zusammenschluß in dem „Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen".

Die Bautätigkeit, die die Genossenschaften bis zum Kriegsausbruch entfalteten, war außerordentlich rege. Bei Kriegsausbruch selbst stockte das Bauen, als etwa im Herbst 1914 die Hoffnung auf ein baldiges Kriegsende geschwunden war, wurde die Bautätigkeit erneut aufgenommen. Der mit der Zeit einsetzende Mangel an Arbeitskräften wie an Baumaterial lähmte jedoch die Bautätigkeit immer mehr, bis sie schließlich 1917 durch ein Bauverbot der stellvertretenden Generalkommandos gänzlich zum Erliegen kam. In der Regel wurden nur „Miethäuser" (92,8 %) errichtet. Den schwachen Rest bilden die „Erwerbshäuser". Der Charakter der Häuser ist in den einzelnen Bezirken sehr verschieden. Das Kleinhaus mit 1 und 2 Wohnungen hat sich hauptsächlich in den Kreishauptmannschaften Dresden, Chemnitz und Zwickau eingebürgert. Das Mittelhaus mit 3 bis 6 Wohnungen findet sich mehr in der Kreishauptmannschaft Bautzen vor, während das Großhaus, die sogenannte Mietkaserne mit 7 und mehr Wohnungen, im Leipziger Bezirk verbreitet ist.

Die finanzielle Lage der Genossenschaften hat sich trotz der langen Dauer des Krieges günstig gestaltet. Besonders bemerkenswert ist, daß die eingekommenen Mieten während des Krieges hinter den jährlichen Sollmieten nur ganz wenig zurückgeblieben sind. Dies ist um so bedeutsamer, als die Mieten die Haupteinnahmequelle für die Verzinsung der Herstellungskosten der Häuser bilden.

Bereits in den ersten Kriegsjahren hatte der „Verband der gemeinnützigen Bauvereinigungen im Königreich Sachsen" es als seine Aufgabe betrachtet, Vorbereitungen für eine sofortige Aufnahme der Bautätigkeit nach Friedensschluß seitens der Baugenossenschaften zu treffen. Er war dabei zu dem Entschlusse gekommen, in Ermangelung einer allgemeinen Landesgenossenschaftskasse im Königreiche Sachsen eine eigene Verbandskasse zu errichten. Am 28. November 1915 wurde

eine „Sächsische Bauvereinsbank" als e. G. m. b. H. gegründet mit dem Zwecke, den Kredit der gemeinnützigen Bauvereinigungen zu fördern, wie den Geldverkehr derselben zu erleichtern. Dies war um so nötiger, als zu erwarten war, daß nach Friedensschluß die Bautätigkeit rege einsetzen würde. Die Bauvereinsbank befolgte zu diesem Zwecke den Plan, eine eigene Pfandbriefbank zu gründen, welche die Gelder für die Stellung erster Hypotheken bis zu 60 % des Herstellungswertes der Häuser flüssig machen sollte. Im November 1916 und erneut im Februar 1917 hatte sie vom Ministerium des Innern einen Zinszuschuß für die Pfandbriefbank erbeten. Leider wurde dieses Ersuchen beide Male abgewiesen.

Die so oft in Friedenszeiten geäußerte Befürchtung, die Genossenschaften könnten größeren Krisen nicht standhalten, hat sich auf dem Gebiete der Baugenossenschaften nicht bewahrheitet. Ihre Bautätigkeit mußte ganz analog der Privaten infolge des Mangels an Arbeitskräften wie infolge der Knappheit an Baumaterialien zurückgehen, bis sie durch das militärische Bauverbot ganz zum Erliegen kam. Die finanziellen Grundlagen aber waren allen Befürchtungen zum Trotz keinen Erschütterungen ausgesetzt.

Haben die Baugenossenschaften im Kriege trotz der ungünstigen Verhältnisse nicht versagt, so tritt eine schwere Aufgabe an sie heran, nachdem der Krieg einen ungünstigen Ausgang fand. Die Preise in allen Wirtschaftszweigen haben eine enorme Höhe erlangt, jede vorsichtige Kalkulation muß deshalb mit ihrem plötzlichen Abbau und Sturze rechnen. Neubauten sind unter den jetzigen Verhältnissen nur mit ungeheurem Kostenaufwande möglich, und demgemäß müssen die Mieten, sollen sie eine Verzinsung des Anlagekapitals erbringen, eine unerschwingliche Höhe erreichen. Bei einem plötzlichen Preissturze dürfte es aber kaum möglich sein, die Mieten auf ihrer ursprünglichen Höhe zu halten, und es dürfte sich darum auch nur noch ein Bruchteil des Anlagekapitals verzinsen, während ein anderer großer Teil restlos verloren ginge. Unter diesen Umständen könnte es wohl auch von keinem Privatmanne zu verlangen sein, sein Vermögen in so unsicherer Weise anzulegen, noch weniger aber von den Genossenschaften, die nicht mit eigenen, sondern fast ausschließlich mit fremden Geldern arbeiten.

Das Reich sucht der bestehenden Wohnungsnot durch „Baukostenzuschüsse" zu steuern. Nur unter diesen Umständen wird es den Baugenossenschaften ermöglicht, ihre Bautätigkeit wieder aufzunehmen. Es erscheint jedoch zweifelhaft, ob bei der trostlosen finanziellen Lage des

Reiches wie der einzelnen Länder Baukostenzuschüsse auch weiterhin in hinreichendem Maße zur Verfügung gestellt werden können. Hat doch das damalige Reichsamt des Innern schon zu Anfang des Krieges erklärt, größere Summen aus dem Reichswohnungsfürsorgefonds den Baugenossenschaften nicht mehr überweisen zu können. Trotz alledem steht zu hoffen, daß es den Genossenschaften, die auf anderen Gebieten Großes, ja Außerordentliches geleistet haben, vergönnt ist, auch auf dem Gebiete des Wohnungswesens fördernd am Wiederaufbau Deutschlands mitzuwirken.